

hepsor



Manufakturi 7, Tallinn

2022. aasta IV kvartali ja 12 kuu
konsolideeritud auditeerimata
vahearuanne

Ettevõtte nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Address:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn
E-post:	info@hepsor.ee
Telefon:	+372 660 9009
Koduleht:	www.hepsor.ee
Aruandeperiood:	01.01.2022-31.12.2022
Majandusaasta:	01.01.2022-31.12.2022
Nõukogu:	Andres Pärloja, Kristjan Mitt, Lauri Meidla
Juhatus:	Henri Laks
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

Eesti kapitalil põhinev kinnisvaraarendusettevõtte Hepsor AS (edaspidi „kontsern“ või „Hepsor“) tegutseb Eestis ja Lätis. Kontsern sisenes Läti turule 2017. aastal ja tegutseb sealsel turul sama konsolideeriva grupi all alates 2019. aastast.

Sisukord

Juhtkonna aruanne	4
Ülevaade arendusprojektidest	7
Kontserni struktuur	14
Olulised sündmused	15
Töötajad.....	17
Majandustulemused.....	18
Aksia ja aktsionärid.....	22
Konsolideeritud finantsaruanded	24
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	28
Lisa 2. Varud	28
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud	30
Lisa 4. Antud laenud	30
Lisa 5. Saadud laenud	31
Lisa 6. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	33
Lisa 7. Muud pikaajalised kohustised	33
Lisa 8. Varjatud tuletisinstrumendid.....	33
Lisa 9. Müügitulu	34
Lisa 10. Müüdüd kaupade ja teenuste kulu	34
Lisa 11. Üldhalduskulud	34
Lisa 12. Finantstulud ja -kulud	35
Lisa 13. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele.....	35
Lisa 14. Tütarettevõtted	36
Lisa 15. Sidusettevõtted	37
Lisa 16. Segmendiaruandlus	38
Lisa 17. Seotud osapooled	39
Lisa 18. Tingimuslikud kohustised	40
Lisa 19. Aruandeperioodi järgsed sündmused.....	41
Lisa 20. Riskijuhtimine	41
Juhatuse kinnitus	43

Juhtkonna aruanne

2022. AASTA AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



2023. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS



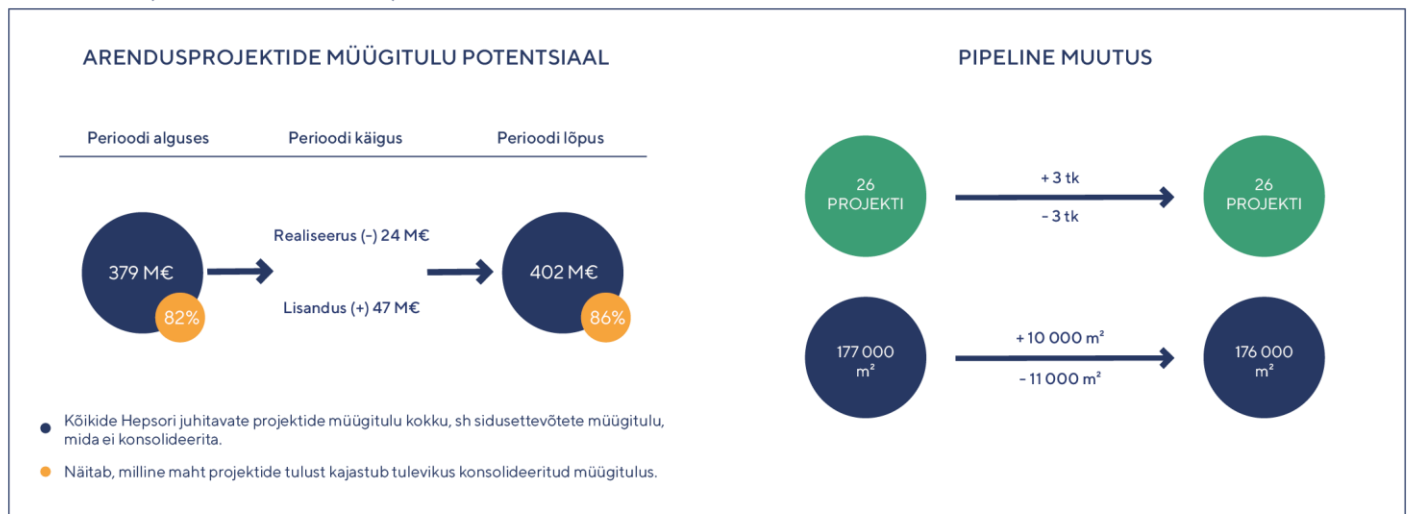
LISANDUNUD UUED ARENDUSPROJEKTID (31.12.2021 VS 31.01.2023)

	Lisandunud arendusmaht m ²	Lisanduv müügitulu m€	Müügitulus kajastumine	Osalus projekti kasumis
Hepsor JG SIA, Riia	2 458	5,5	jah	80%
Hepsor Phoenix 4 OÜ, Tallinn	3 300	9,0	jah	50%
Hepsor N57 OÜ, Tallinn	1 482	6,0	jah	100%
Hepsor A1 OÜ, Tallinn	2 370	5,5	jah	100%

2023. AASTA PROGNOOSI EELDUSED

Projekt	Eeldus
Ulbokas 30 stock-office	Müüakse 2023. aasta jooksul.
Paevälja Hoovimajad	Kõik 96 korterit müüdüd.
Strelnieku 4B	Kõik 54 korterit müüdüd.
Grüne Maja	Hinnatakse rahavoo alusel õiglasesse väärtusesse.
Ganibu Dambis	Projekti arendusperioodil teenib kontsern üritulu.
Kuldigas Parks	Müüakse kõik 116 korterit.
Märupes Dārzs	Müüakse kõik 92 korterit.
Büroo 113	Kontsern saab finantstulu sidusettevõtte kajastamisest kapitalialuse meetodil.

PIKK VAADE (31.12.2021 VS 31.01.2023)



ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (SEISUGA 31.01.2023)

PROJEKT	Korterite arv kokku	Müüdüd korterite arv*	Müüdüd korterite %	Müümata korterite arv
Strelnieku 4b, Läti	54	36	67%	18
Paevälja Hoovimajad	96	78	81%	18
Kuldigas Parks, Läti	116	103	89%	13
Marupes Darzs, Läti	92	75	82%	17
Ojakalda Kodud	101	28	28%	73
Lilleküla Kodud	26	5	19%	21
Nameja Residence**	38	6	16%	32
Manufaktuuri 7**	154	18	12%	136
Kokku	677	349	52%	328

ÄRIKINNISVARA PROJEKTID	Üüritava pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %
Ulbokas 30 stock-office, Läti	3 645	3 645	100%
Büroo113	4 002	4 002	100%
Grüne Maja	3 430	3 430	100%
Kokku	11 077	11 077	100%

ARENDUSPROJEKTID EHTUSES					
Alustati 2022		Ehituses kokku		Alustatakse 2023. aastal	
219	korterit	335	korterit	480	korterit
0 m ²	ärripinda	3 430 m ²	ärripinda	15 827 m ²	ärripinda

* Müüdüd korterite arv sisaldab makstud broneeringuid, võlaõiguslepinguid ja asjaõiguslepinguid
 **Ehitusleping sõlmimisel

Hepsori 2022. aasta konsolideeritud müügitulu ulatus 12,9 miljoni euroni (sh 7,2 miljonit eurot 2022. aasta neljandas kvartalis) ja puhaskasumiks kujunes 1,3 miljonit eurot (sh puhaskasum 1,5 miljonit eurot 2022. aasta neljandas kvartalis).

Kontserni müügitulu ja kasum sõltuvad otseselt projektide arendustsüklist, mis kestab ligikaudu 24–36 kuud. Müügitulu tekib alles tsükli lõpus. Arendustsükli pikkusest ja arenduse algusest sõltuvalt võib ühes kvartalis lõppeda rohkem projekte kui teises ja kvartalid võivad nii kasumi kui ka müügitulu poolest üksteisest olulisel määral erineda. Seetõttu võib nii majandusaasta lõikes tervikuna kui ka kvartalite lõikes olla mõni aasta või kvartal nõrgem ja teine oluliselt tugevam. Hindamaks kinnisvaraarendusega tegeleva ettevõtte jätkusuutlikkust ja majandustulemusi tervikpildis, on kontserni tulemuste paremaks hindamiskriteeriumiks ettevõtte arendusprojektide portfelli ning kolme aasta keskmised majandusaasta tulemused.

2022. aastal lõppes kontsernil kolm elukondlikku ning valmis kolm ärikinnisvara projekti. Majandusaasta müügitulu on tekkinud peamiselt lõppenud elukondlike arendusprojektide müügist. 2022. aasta lõpu seisuga oleme koduostjatele üle andnud Lätis 45 korterit, sh 26 korterit Strēlnieku 4b, 18 korterit Baložu 9 ning 1 korter Āgenskalna 24 arendusprojektis ning Eestis 40 korterit Paevälja Hoovimajade arendusprojektis. Kontserni müügitulus ei kajastu Priisle Kodu arendusprojektis müüdnud 76 korterit ning 1487 m² suuruse Selveri kaupluse äripinna müük. Projekti tulem kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kokku andsime 2022. aastal Eestis ja Lätis koduostjatele üle 161 uut kodu.

Aasta lõpus andsime kaasaegsele ja uudse kontseptsiooniga kliinikule üle Büroo113 üüripinnad, mille puhul on roheline mõtteviisi lahendus (maa-kütab-maa-jahutab, vihmavee kasutamine, energiatõhus arhitektuur, väga hea sisekliima, päikeseenergia jne) esmakordselt kasutatud ka kesklinna kõrghoone puhul. Samuti sai Riias valmis StockOffice U30, mille 3645 m² on 100% välja üüritud.

2022. aasta kolmandas kvartalis korrigeerisime 2022.–2024. majandusaasta prognoose seoses muutustega majanduskeskkonnas ja tingituna kinnisvaraturu tehinguaktiivsuse langusest ning arendusprojektide ettevalmistamise perioodide pikenedamisest. 2022. aasta prognoosi korrigeerimisel lähtusime eeldustest, et Hepsor ei müü ühtegi kolmest valmivast ärihoonest (Büroo113, Grüne Maja, Ulbrokas 30) ning et 2022. aasta lõpuks on müüdnud 34 korterit Strēlnieku 4b arendusprojektis ning 48 korterit Paevälja Hoovimajade arendusprojektis. Kuna viimase puhul langes asjaõiguslepingute sõlmimine detsembrisse 2022, siis jõudsime sõlmida aasta lõpuks 40 asjaõiguslepingut. Seisuga 31. jaanuar 2023 oli Paevälja Hoovimajade projektis asjaõiguslepinguid sõlmitud juba 49 korterile, mistõttu liigub selle projekti osade korterite müügitulu 2023. aasta esimesse kvartalis. Strēlnieku 4B arendusprojektis oleme 2022. aasta lõpu seisuga müüdnud 36 korterit, mida on kahe korteri võrra enam kui prognoositud. Võrreldes prognoosiga on eelmainitud põhjustel, peamiselt Paevälja Hoovimajade 8 korteri müügitehingu lükkumise tõttu 2023. aastasse, kontserni käive 1,1 miljonit eurot ja kasum 0,3 miljonit eurot väiksem.

Hepsoril on Eestis ja Lätis ehituses neli elukondlikku arendusprojekti, milles on kokku 335 uut korterit. Seisuga 31. jaanuar 2023 oleme Mārupes Dārzi (92 korterit) arendusprojektis Riia lähistel võlaõigus- ja broneerimislepingud sõlminud 75 korterile (82%). Teises Riia arendusprojektis, Kuldīgās Parks (116 korterit), oleme lepinguid sõlminud 103 korterile (89%). Mõlemad projektid valmivad 2023. aasta teises kvartalis. Eestis on lõpule jõudnud Paevälja Hoovimajade arendusprojekt, mille raames rajasime kaks kortermaja 96 korteriga. Projekti esimene etapp 48 korteriga valmis 2022. aasta lõpus ning teine etapp 2023. aasta esimeses kvartalis. Seisuga 31. jaanuar 2023 oleme asjaõiguslepingud sõlminud 49 korterile (51%) ja võlaõiguslepingud 28 korterile (29%). Korteri asjaõiguslepingute sõlmimine jätkub ka peale käesoleva aruande esitamist ning saadud müügitulu kajastub kontserni 2023. aasta esimese kvartali tulemustes. Uutest arendusprojektidest alustasime 2022. aasta kolmandas kvartalis Ojakalda Kodude ehitusega, kuhu rajame 101 uut avarat perekorterit (võlaõiguslepingud on sõlmitud 28 korterile ehk 28%le korterite mahust) ning neljandas kvartalis 26 korteriga Lilleküla Kodud arendusprojekti ehitusega.

2023. aasta esimeses kvartalis alustame Tallinnas Manufaktuuri kvartalis 154 korteri ehitamisega ning Riias Nameja Residence 38 korteri ehitamisega. Mõlemad projektid on juba müügis ning mitmed võlaõigus- ja broneerimislepingud on sõlmitud.

Ärikinnisvara arendusprojektidest on Tallinnas valmimas roheline mõtteviisiga Grüne Maja. Büroohoone on suures osas aktiivses kasutuses ja viimased üürnikud kolivad uutele pindadele hiljemalt 2023. aasta teises kvartalis.

Kokku lisasime 2022. aastal oma arendusportfelli ligikaudu 171 korteri jagu arendusmahtu, sh 40 Riias ja 131 Tallinnas. Manufaktuuri kvartalis asuvale Manufaktuuri 12 kinnistule rajame koos pikaajalise koostööpartneri Tolaram Grupiga 60 uut korterit. Lilleküla Kodude 26 korteriga arendusprojekti ehitamisega alustasime juba detsembris 2022. Aadressidel Alvari 1a ja Alvari 5 ostetud kinnistutele saab rajada ligikaudu 45 uut kodu. Lätis lisandus Jūrmala Gatve tänaval kinnistu, kuhu planeerime kolmekorruselise A-energiaklassi eluhoone 40 uue koduga.

Viimased aastad on kinnisvarasektoris olnud turbulentsed. Nõudlus kinnisvara järele on liikunud COVID-19-st tingitud ebakindlusest 2020. aastal rekordeid püstitanud müüginumbriteni 2021. aasta lõpus. Lõppenud aastal mõjutasid Hepsori koduturgudel Eestis ja Lätis kinnisvaraturgu Vene-Ukraina sõda, hüppeliselt kasvanud energiahinnad ja inflatsioon ning intressikulude tõus. Tarbijate kindlustunde langus, mis jõudis ajalooliselt madalaimale tasemele 2022. aasta sügisel, näitab sealt alates aga mõõdukat paranemise trendi.

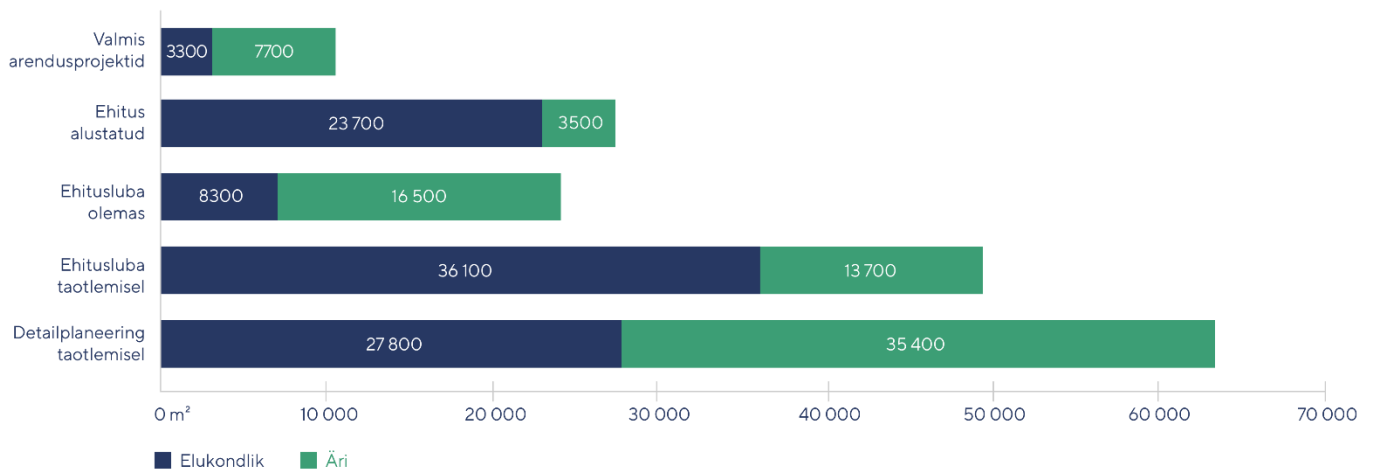
Hepsori 2023. aasta esimese kuu müügitulemused peegeldavad eelnevat trendi. Lätis oleme 2023. aasta esimesel kuul müünud juba ligikaudu 30 korterit (arendusprojektid Mārupe Dārzs ja Kuldīgas Parks) ning samas suurusjärgus oleme klientidega broneerimis- ja võlaõiguslepinguid sõlminud ka Eestis (Lilleküla Kodud, Manufaktuuri 7 ja Ojakalda Kodud). Hepsori juhtkond on tulemusega igati rahul. Kliendid ei langeta täna küll kiireid ostuotsuseid, kuid huvi meie projektide vastu on suur, mistõttu oleme mõõdukalt optimistlikud ning jätkame olemasolevate ja uute projektide elluviimist. Usume, et praegust ja lähemate kvartalite pigem soodsat ehitushinda tasub arendusprojektide elluviimiseks ära kasutada. Hepsori klientide huvi uute arendusprojektide vastu jälgides tunnetame, et uusarenduste hindade languseks või kliendipoolseteks hinnaläbirääkimisteks on ruumi kui üldse, siis mõõdukalt.

Ülevaade arendusprojektidest

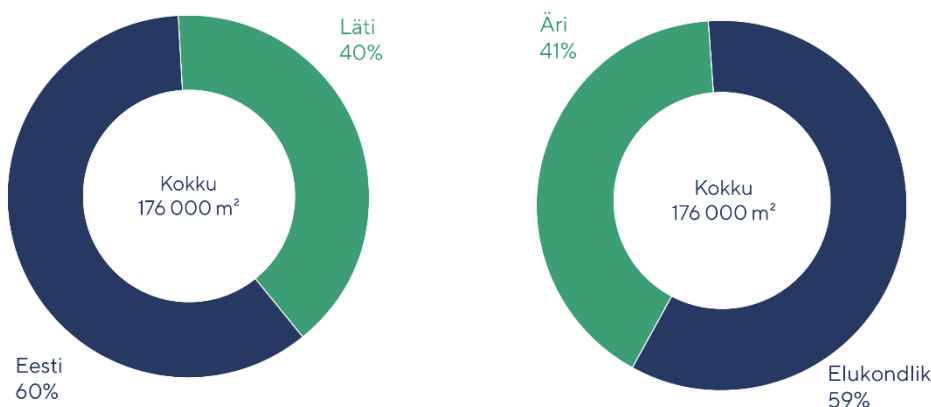
Seisuga 31. detsember 2022 oli kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 26 aktiivset arendusprojekti (31. detsember 2021: 26 projekti) ja 176 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda (31. detsember 2021: 177 tuhat ruutmeetrit).

2022. aastal lisandus ca 10 000 m² müüdavat elukondlikku pinda, millest 27% on Lätis.

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel (seisuga 31. jaanuar 2023):



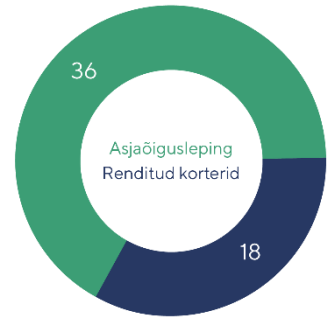
Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade vahel (seisuga 31. jaanuar 2023):



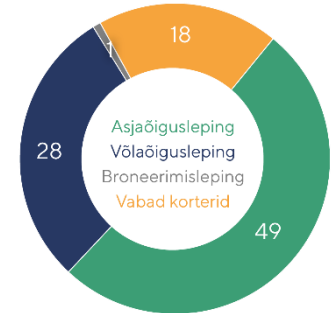
Valmis arendusprojektid (seisuga 31. jaanuar 2023):



Projekt: Strēlnieku 4b
Hepsor S4B SIA
Adress: Strēlnieku 4b, Riiа
Korterite arv: 54
Ehituse lõpp: 2020
Koduleht: hepsor.lv/strelnieku4b



Projekt: Paevälja Hoovimajad
Hepsor PV11 OÜ
Adress: Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn
Korterite arv: 96
Ehituse lõpp: I etapp IV kvartal 2022
II etapp I kvartal 2023
Koduleht: hepsor.ee/paevalja



Projekt: StockOffice U30
Hepsor U30 SIA
Adress: Ulbrokas 30, Riiа
Üüritav pind: 3 645 m²
Täituvus: 100%
Ehituse lõpp: III kvartal 2022
Koduleht: hepsor.lv/stokofissu30/en/



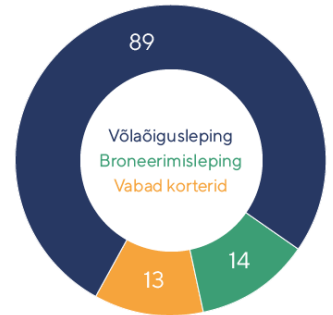
Projekt: Büroo 113
Hepsor P113 OÜ
Adress: Pärnu mnt 113, Tallinn
Üüritav pind: 4 002 m²
Täituvus: 100%
Ehituse lõpp: IV kvartal 2022
Koduleht: byroo113.ee/



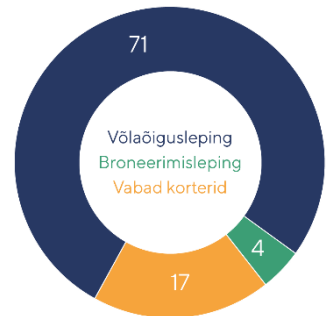
Elukondlikud arendusprojektid, mille ehitusega on alustatud (seisuga 31. jaanuar 2023):



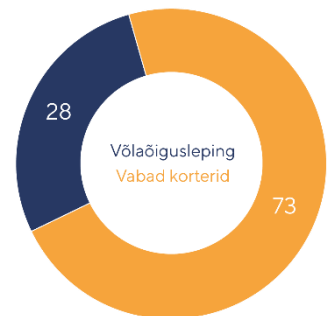
Projekt:	Kuldigas Parks Kvarta SIA
Address:	Gregora iela 2a, Riia
Korterite arv:	116
Ehituse algus:	IV kvartal 2021
Planeeritud ehituse lõpp:	II kvartal 2023
Koduleht:	hepsor.lv/kuldigasparcs/en/



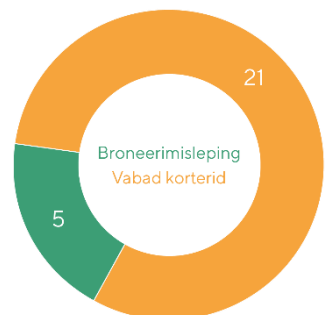
Projekt:	Mārupes Dārzs Hepsor Mārupe SIA
Address:	Liela 45, Mārupe, Riia piirkond
Korterite arv:	92
Ehituse algus:	II kvartal 2022
Planeeritud ehituse lõpp:	II kvartal 2023
Koduleht:	hepsor.lv/Marupesdarzs/en/



Projekt:	Ojakalda Kodud Hepsor 3TORNI OÜ
Address:	Paldiski mnt 227c, Tallinn
Korterite arv:	101
Ehituse algus:	III kvartal 2022
Planeeritud ehituse lõpp:	II kvartal 2024
Koduleht:	hepsor.ee/ojakalda



Projekt:	Lilleküla Kodud Hepsor N57 OÜ
Address:	Nõmme tee 57, Tallinn
Korterite arv:	26
Planeeritud ehituse algus:	IV kvartal 2022
Planeeritud ehituse lõpp:	I kvartal 2024
Koduleht:	hepsor.ee/lillekylakodud/



Ärikinnisvara arendusprojektid, mille ehitus on lõpetamisel (seisuga 31. jaanuar 2023):



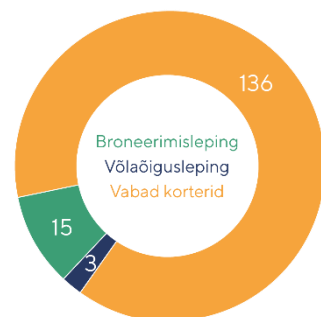
Projekt:	Grüne Büro Hepsor M14 OÜ
Adress:	Meistri 14, Tallinn
Üüritav pind:	3 430 m ²
Ehituse algus:	IV kvartal 2020
Planeeritud ehituse lõpp:	2022-II kvartal 2023
Koduleht:	gryne.ee



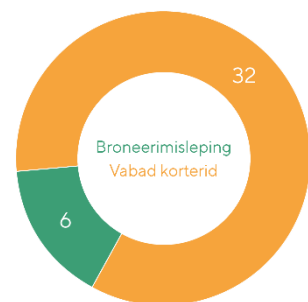
Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2023. aastal (seisuga 31. jaanuar 2023):



Projekt:	Manufaktuuri Kvartal Hepsor Phoenix 2 OÜ
Adress:	Manufaktuuri 7, Tallinn
Korterite arv:	154
Planeeritud ehituse algus:	I kvartal 2023
Planeeritud ehituse lõpp:	IV kvartal 2024
Koduleht:	hepsor.ee/manufaktuur/m7



Projekt:	Nameja Residence Hepsor RD5 SIA
Adress:	Ranka Dambis 5, Riia
Korterite arv:	38
Planeeritud ehituse algus:	I kvartal 2023
Planeeritud ehituse lõpp:	II kvartal 2024
Koduleht:	hepsor.lv/namejarezidence/en/



Projekt:	StockOffice U34 Hepsor U34 SIA
Adress:	Ulbrokas 34, Riia
Üüritav pind:	8 526 m ²
Planeeritud ehituse algus:	II kvartal 2023
Planeeritud ehituse lõpp:	2024



Projekt:	Hepsor JG SIA
Adress:	Jurmala Gatve/Imanta 8. linija, Riia
Korterite arv:	40
Planeeritud ehituse algus:	IV kvartal 2023
Planeeritud ehituse lõpp:	IV kvartal 2024





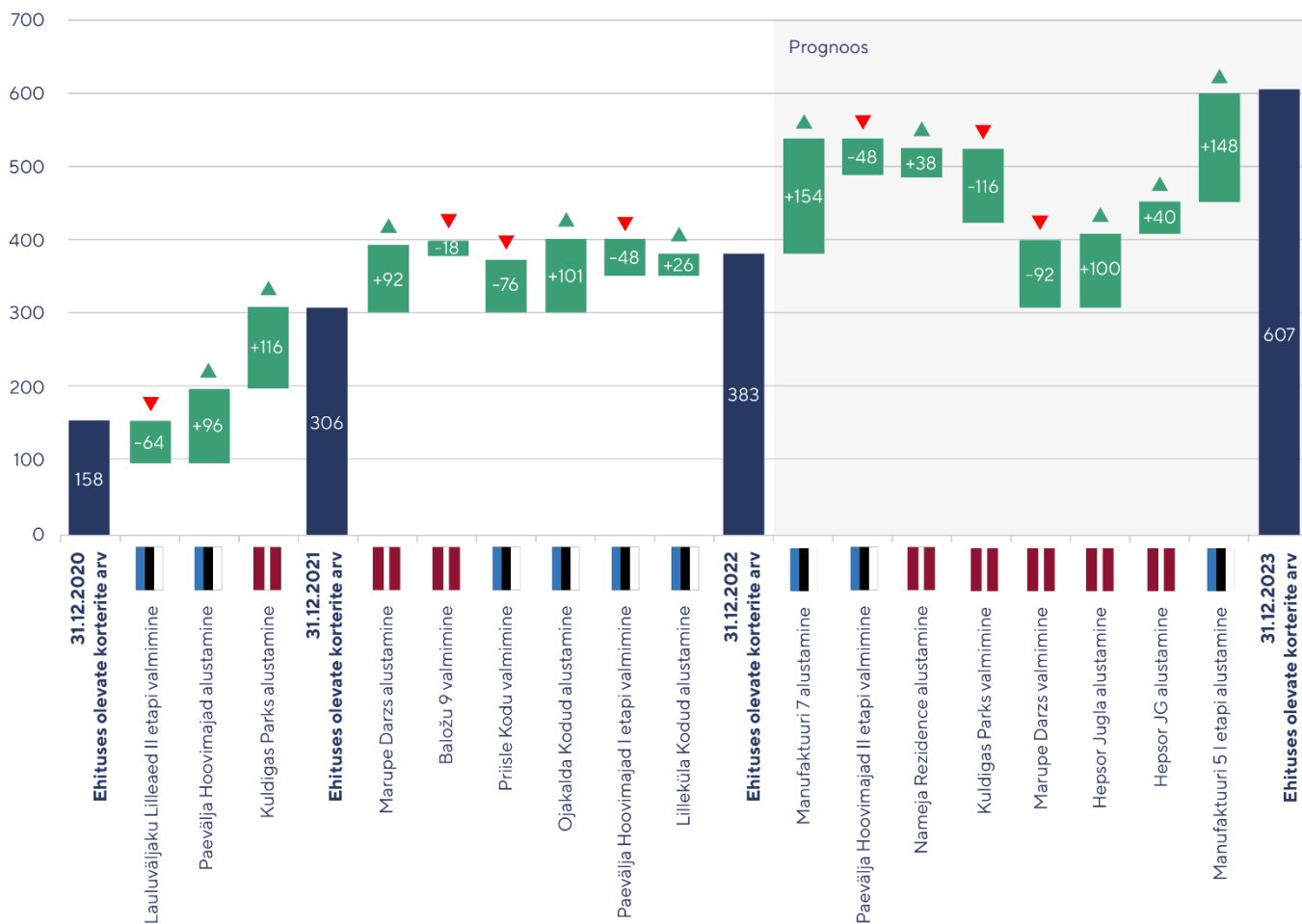
Projekt: Hepsor Jugla SIA
Aadress: Braila 23, Riia
Korterite arv: 100
Planeeritud ehituse algus: II kvartal 2023
Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2024



Projekt: Manufaktuuri 5
Hepsor Phoenix 3 OÜ
Aadress: Manufaktuuri 5, Tallinn
Korterite arv: 148
Planeeritud ehituse algus: III kvartal 2023
Planeeritud ehituse lõpp: 2025-2026



Ehituses olevate ja valminud korterite arv, 2021 - 2023:



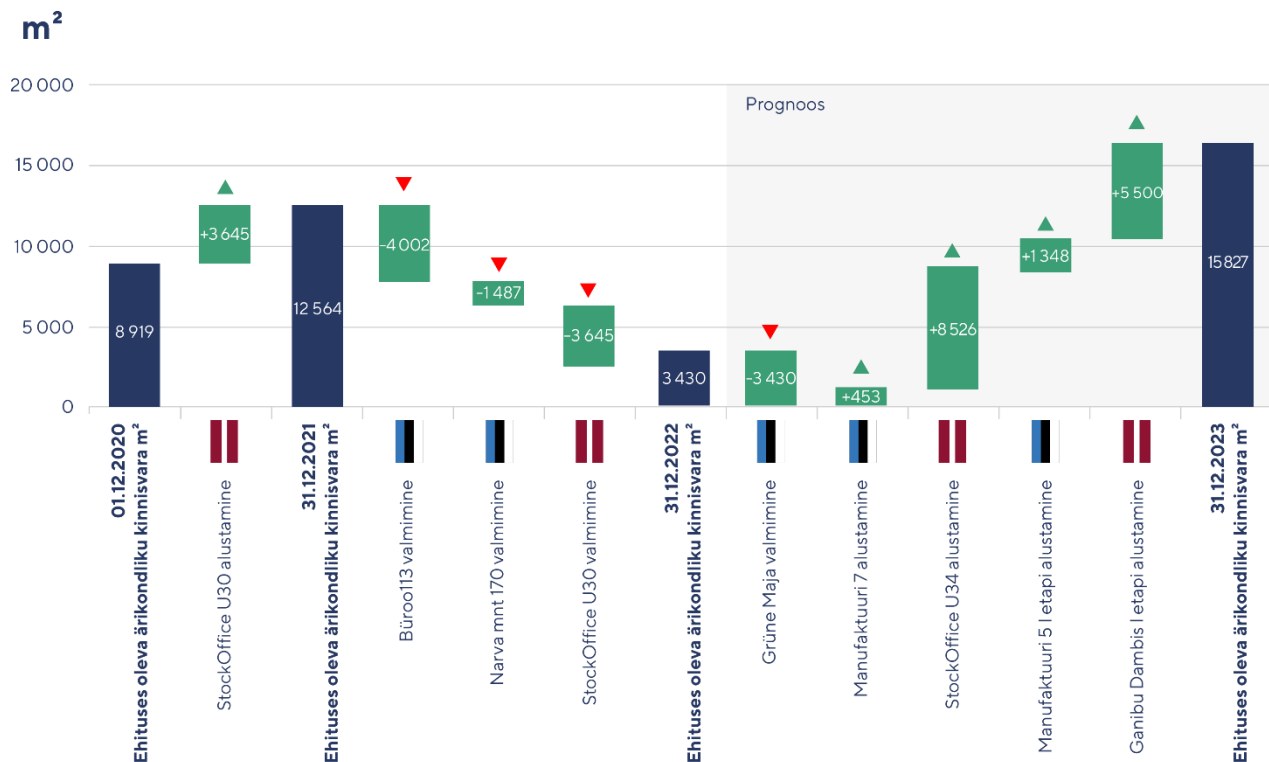
Ehituses ja müügis* olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 31. jaanuar 2023):

Projekt	Korterite arv	Müüdnud korterite arv*	Müüdnud korterite %	Müümata korterite arv	Müümata korterite %	Ehituse valmimine
Strēlnieku 4b, Lāti	54	36	67%	18	33%	2020
Paevälja Hoovimajad	96	78	81%	18	19%	I etapp IV kv 2022 II etapp I kv 2023
Kuldigas Parks, Lāti	116	103	89%	13	11%	II kv 2023
Mārupes Dārzs, Lāti	92	75	82%	17	18%	II kv 2023
Ojakalda Kodud	101	28	28%	73	72%	II kv 2024
Lilleküla Kodud	26	5	19%	21	81%	I kv 2024
Manufaktuuri 7**	154	18	12%	136	88%	IV kv 2024
Nameja Residence**	38	6	16%	32	84%	II kv 2024
Kokku	677	349	52%	328	48%	

* Müüdnud korterite arv sisaldab makstud broneeringuid, võlaõiguslepinguid ja asjaõiguslepinguid.

** Ehitusleping on sõlmimisel.

Ehituses olevad ärikinnisvara mahud:



2023. aastal on kontsernil kavas alustada kahe uue ärikinnisvara arendusega Lätis (14 026 m²) ning Manufaktuuri 7 ja Manufaktuuri 5 I etapi arenduse äripindade ehitamisega (1 801 m²).

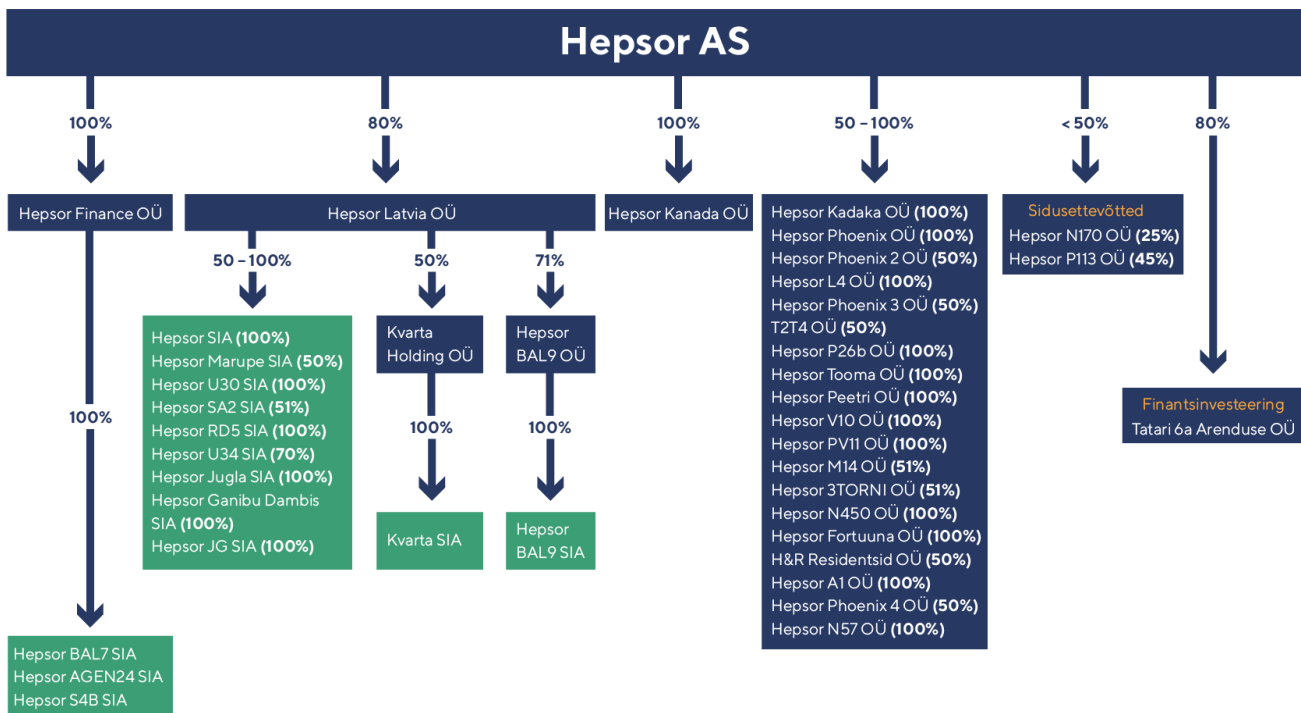
Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 31. jaanuar 2023):

	Üüritav pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %
Ulbokras 30 <i>stock-office</i> , Läti	3 645	3 645	100
Büroo113	4 002	4 002	100
Grüne Maja	3 430	3 430	100
Kokku	11 077	11 077	100

Lisaks kontserni arendatud ärikinnisvara projektidele üürib kontsern välja äripindasid Riias ja Tallinnas.

Kontserni struktuur

31. detsembril 2022 koosnes kontsern emaettevõttest, 38 tütarettevõttest ja 2 sidusettevõttest (31. detsember 2021: emaettevõte, 30 tütarettevõtet, 2 sidusettevõtet). Tatari 6a Arenduse OÜ kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



2022. aastal toimusid kontserni struktuuris järgmised muudatused:

- ✓ Hepsor Latvia OÜ omandas 12. jaanuaril 2022 50% osaluse Kvarta Holding OÜ-s vastavalt sõlmitud optioonilepingule. Kvarta Holding OÜ omab 100%-list osalust Kvarta SIA-s, mis arendab 116 korteriga projekti Riias aadressil Gregora 2a.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ asutas 20. jaanuaril 2022 uue tütarettevõtte Hepsor Ganibu Dambis SIA. Ettevõtte arendab ärikinnisvaraprojekti Riias.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ võõrandas 10. veebruaril 2022 50% osaluse Hepsor Marupe SIA-s projekti finantseerinud investoritele vastavalt osanikevahelisele kokkuleppele. Hepsor Marupe SIA arendab 92 korteriga projekti Lätis, Riia linna piiri lähedal Marupes.
- ✓ Hepsor AS omandas vähemusosaluse Hepsor P26b OÜ-s ja Hepsor Peetri OÜ-s (märts 2022), saades mõlema ettevõtte 100% omanikuks. Äriühingute arendusprojektid lõppesid 2021. aastal.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ asutas 8. juulil 2022 uue tütarettevõtte Hepsor JG SIA, mis hakkab arendama kolmekorruselist 40 korteriga A-energiaklassi eluhoonet Riias Jurmala Gatve tänaval, Imanta linnaosas.
- ✓ Hepsor AS asutas 24. augustil 2022 50% osalusega tütarettevõtte Hepsor Phoenix 4 OÜ, mis ostis kinnistu Manufaktuuri kvartalis. Kokku rajatakse kinnistule koos pikaajalise koostööpartneri Tolaram Grupiga ligikaudu 60 uut korterit.
- ✓ Hepsor AS asutas 8. septembril 2022 Hepsor N57 OÜ, et arendada Tallinnas Nõmme tee 57 asuvale kinnistule 26 korteriga eluhoone.
- ✓ Hepsor AS asutas 18. novembril 2022 tütarettevõtte Hepsor Kanada OÜ ning alustas seeläbi tütarettevõtte alustamise protsessi Kanadas.

Olulised sündmused

- ✓ Hepsor U30 SIA ja Bigbank AS Läti filiaal allkirjastasid 14. jaanuaril 2022 laenulepingu summas 2,65 miljonit eurot. Laenu eesmärk on finantseerida Riias Ulbrokas 30 asuva kontor-ladu tüüpi (*stock-office*) arendusprojekti ehitust. Arenduse maht on 3 645 m² ning see on täielikult üürilepingutega kaetud.
- ✓ Kvarta SIA ja Bigbank AS Läti filiaal allkirjastasid 1. veebruaril 2022 laenulepingu summas 7,5 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Riias Gregora 2a Kuldigas Parks'i projekti, mille raames ehitatakse kaks kortermaja kokku 116 korteriga.
- ✓ Hepsor Ganibu Dambis SIA sõlmis asjaõiguslepingu ja omandas 13. juunil 2022 Riia kesklinnas Ganibu Dambis 17A asuva kinnistu kogupindalaga 30 624 m². Võlaõigusleping kinnistu ostuks sõlmiti 28. detsembril 2021. Kokku on kinnistul 13 erineva äriefunktsiooniga hoonet kogupindalaga 11 564 m², millest on kehtivate rendilepingutega kaetud ligikaudu 70%. Tehingusumma oli 3,6 miljonit eurot.
- ✓ Hepsor Märupe SIA ja Bigbank ASi Läti filiaal allkirjastasid 17. juunil 2022 laenulepingu summas 7 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Riia linna lähistel Märupes arendusprojekti ehitust, mille neljas kortermajas valmib kokku 92 A-energiaklassi korterit. Ehitusleping SIAGA Mitt&Perlebach allkirjastati 5. aprillil 2022 ning selle mahuks on ligikaudu 8,1 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor 3TORNI OÜ ja LHV Pank AS allkirjastasid 15. juulil 2022 laenulepingu summas 13,9 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Ojakalda Kodude arendusprojekti ehitust. Arendusprojekti ligikaudu 14,1 miljoni euro suurune ehitusleping Mitt&Perlebach OÜ-ga allkirjastati 25. augustil 2022.
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor A1 OÜ omandas 2. augustil 2022 kaks kinnistut aadressidel Alvari 1a ja Alvari 5, Tallinn. Ostetud kinnistud lisanduvad Hepsori olemasolevasse arendusalasse (Narva mnt 150, 150a, 150b, Alvari 1, Lageloo 7, Paevälja pst 5, 7, 9, 11). Koostamisel oleva detailplaneeringu alusel võib kinnistutele ehitada äri- ja eluhoone kuni 45 korteriga, müüdava pinnaga ligikaudu 2 370 m².
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor JG SIA sõlmis 1. septembril 2022 ostu-müügilepingu kinnistu ostmiseks Jurmala Gatve tänaval Imanta linnaosas, Riias. Kinnistule planeeritakse ehitada kolmekorruseline A-energiaklassi eluhoone 40 korteriga ning müüdava pinnaga ligikaudu 2 500 m².
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor Phoenix 4 OÜ sõlmis 7. septembril 2022 lepingu Manufaktuuri kvartalis asuva Manufaktuuri 12 kinnistu ostmiseks. Kokku rajatakse kinnistule, mida arendatakse koos pikaajalise koostööpartneri Tolaram Grupiga, ligikaudu 60 uut korterit.
- ✓ Hepsor AS sidusettevõtte Hepsor N170 OÜ ja Priisle 1 OÜ sõlmisid 15. novembril 2022 asjaõigusliku ostu-müügilepingu ca 1 500 m² äripinnale aadressil Priisle 1a, mille võlaõiguslik leping sõlmiti 15. detsembril 2021. Tehingu maksumus oli ligikaudu 2,7 miljonit eurot.
- ✓ Hepsor AS asutas 18. novembril 2022 tütarettevõtte Hepsor Kanada OÜ ning alustas seeläbi ettevalmistusi äritegevuse alustamiseks Kanadas. Eestis asutatud ettevõtte hakkab tulevikus kontserni struktuuris hoidma Kanada tütarettevõtete osalust. Reaalne tegevus Montreali peakontoris käivitatakse suure tõenäosusega märtsis-aprillis 2023. Ettevõtte esimese üheksa kuu eesmärgiks on kohaliku turu tundmaõppimine, partnerite võrgustiku ülesehitamine ja Hepsori jaoks sobilike turunišside tuvastamine. Esimeste investeringuteni ehk maa soetamiseni loodetakse jõuda 2024. aasta esimeses pooles.
- ✓ Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor N57 OÜ ja Mitt&Perlebach OÜ allkirjastasid 22. detsembril 2022 lepingu arendusprojekti Lilleküla Kodud ehitamiseks hinnatud Kristiine linnaosas Tallinnas. Ehituslepingu maht on ligikaudu 3,4 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Hepsor N57 OÜ omandas kinnistu 19. septembril 2022.

2022. aastal lõpetatud projektid:



Projekt:	Baložu 9 Hepsor BAL9 SIA
Aadress:	Baložu 9, Riia
Korterite arv:	18
Ehituse lõpp:	II kvartal 2022
Kasumiosalus:	56%



Projekt:	Āgenskalna 24 Hepsor AGEN24 SIA
Aadress:	Āgenskalna 24, Riia
Korterite arv:	28
Ehituse lõpp:	II kvartal 2020
Kasumiosalus:	100%



Projekt:	Priisle Kodu (äripind) Hepsor N170 OÜ
Aadress:	Priisle 1a, Tallinn
Üüritav pind:	1 487 m ²
Ehituse lõpp:	III kvartal 2022
Kasumiosalus:	25%



Projekt:	Priisle Kodu Hepsor N170 OÜ
Aadress:	Priisle 1a, Tallinn
Korterite arv:	76
Ehituse lõpp:	III kvartal 2022
Kasumiosalus:	25%

2022. aastal lisandunud uus arenduspotentsiaal:

Arendusettevõtte nimi	Projekti aadress	Tehingu aeg	Asukoht	Arenduse tüüp	Kasumi-osalus %	Planeeritud müüdav pind ruutmeetrites	Planeeritud korterite arv
Hepsor JG SIA	Jurmalas Gatve/Imanta 8. linija, Riia	III kv 2022	Läti	Elukondlik	80%	2 458	40
Hepsor Phoenix 4 OÜ	Manufaktuuri 12, Tallinn	III kv 2022	Eesti	Elukondlik	50%	3 300	60
Hepsor N57 OÜ	Nõmme tee 57, Tallinn	III kv 2022	Eesti	Elukondlik	100%	1 482	26
Hepsor A1 OÜ	Alvari 1a, Tallinn Alvari 5, Tallinn	III kv 2022	Eesti	Elukondlik	100%	2 370	45
Kokku						9 610	171

Töötajad

Seisuga 31. detsember 2022 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 25 (31. detsember 2021: 16) inimest, sh Eestis 13 (31. detsember 2021: 9) ning Lätis 12 (31. detsember 2021: 7).

2022. aastal olid tööjõukulud kokku 1 530 tuhat eurot (2021: 703 tuhat eurot). Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud olid 325 tuhat eurot (2021: 120 tuhat eurot).

Konsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, puhkusetasu, juhatuse liikme tasu, nõukogu liikme tasu ja tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse.

Majandustulemused

Müügitulu

Kontserni 2022. aasta IV kvartali müügitulu oli 7,2 miljonit eurot (IV kvartal 2021: 8,0 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis moodustas 1,0 miljonit eurot (IV kvartal 2021: 0,9 miljonit eurot) ehk 14% müügitulust (IV kvartal 2021: 12%).

Kontserni 2022. aasta müügitulu oli 12,9 miljonit eurot (2021: 15,0 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis ulatus 6,1 miljoni euroni (2021: 1,7 miljonit eurot). Läti müügitulu osakaal oli 47% kontserni kogu müügitulust (2021: 11%).

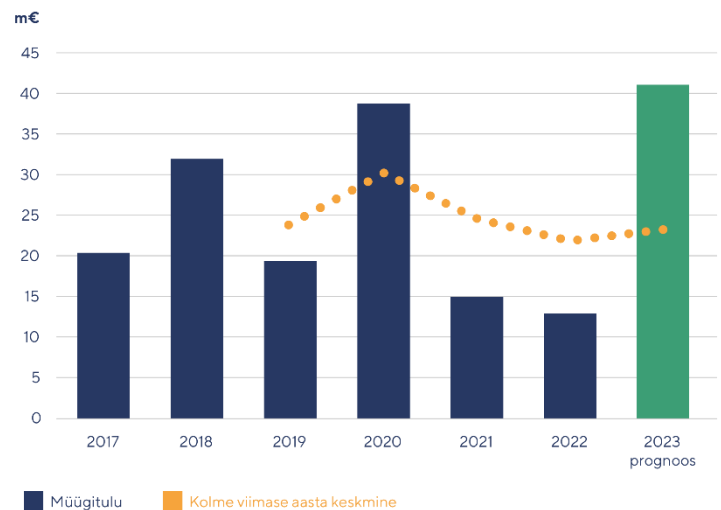
2022. aasta lõpus oli kontsernil müügiks valmis Strēlnieku 4b arendusprojekt Riias ning Paevälja Hoovimajad Tallinnas. Kokku müüs kontsern 2022. aastal 85 korterit (asjaõiguslepingud):

- ✓ Lätis 45 korterit sh 26 korterit Strēlnieku 4b, 18 korterit Baložu 9 ja 1 korter Āgenskalna 24 arendusprojektis.
- ✓ Eestis 40 korterit Paevälja Hoovimajade arendusprojektis.

Kokku oli seisuga 31. detsember 2022 müügiks valmis 26 korterit (31. detsember 2021: 45) sh 18 korterit Strēlnieku 4b arendusprojektis Riias ning 8 korterit Paevälja Hoovimajad arendusprojektis Tallinnas.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern arendusprojekti projektijuhtimise teenust tütar- ja sidusettevõtetele ning teenib üüritulust. Selline tulu ulatus 918 tuhande euroni ja moodustas 7% kontserni kogu 2022. aasta müügitulust (2021: 545 tuhat eurot ja 4%). Üüritulust kasvatatakse peamiselt Grüne Maja (Tallinn), StockOffice U30 (Riia) ja Ganibu Dambis (Riia) äripindade üüritulust.

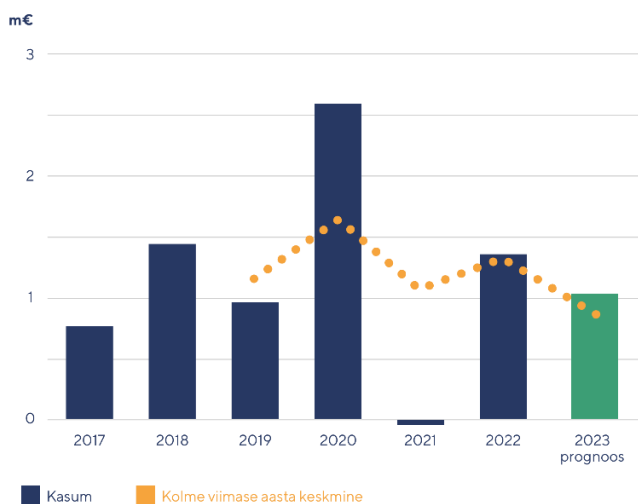
Kontserni müügitulu:



Kasumlikkus

Kontserni 2022. aasta IV kvartali ärikasumiks kujunes 754 tuhat eurot (IV kvartal 2021: 1,5 miljonit eurot). Kontserni IV kvartali puhaskasum oli 1,5 miljonit eurot (2021: 1,6 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 1,5 miljonit eurot (IV kvartal 2021: 0,2 miljonit eurot) ja vähemusosaluse puhaskahjumiks 77 tuhat eurot (IV kvartal 2021: puhaskasum 1,4 miljonit eurot).

Emaettevõttele kuuluv osa puhaskasumist



Kontserni 2022. aasta ärikasum oli 0,2 miljonit eurot (2021: 1,9 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum oli 1,3 miljonit eurot (2021: 1,7 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 1,4 miljonit eurot (2021. aasta puhaskahjum: 22 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskahjumiks 65 tuhat eurot (2021: puhaskasum 1,8 miljonit eurot).

Perioodi jooksul on kasvanud kontserni tegevuskulud, mis on seotud eelkõige turunduskulude kasvuga. Turunduskulude kasvu on tinginud peamiselt oma müügimeeskonna loomine ning suurenenud fookus turundustegevustele.

Kontsern müüs 2022. aastal 76 korterit ja äripinna Priisle Kodu arendusprojektil. Projekti tulu kajastub kontserni tulemustes kapitaliosaluse meetodil, finantstuluna.

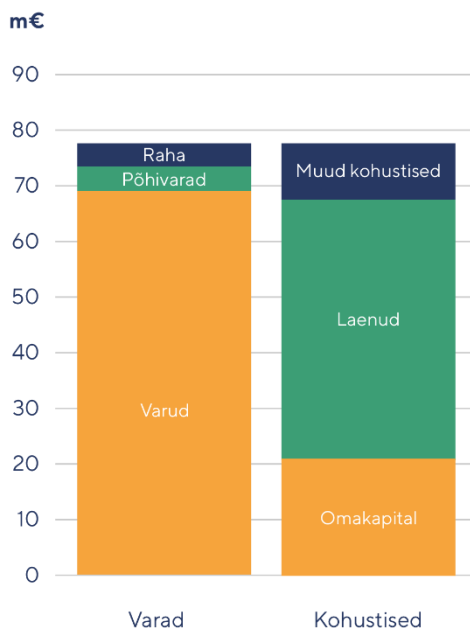
Bilanss

Kontserni bilansimaht oli 31. detsembri 2022 seisuga 78,4 miljonit eurot

(31. detsember 2021: 55,3 miljonit eurot), mis on 41,7% suurem kui eelmise aasta lõpus. Varud moodustasid bilansimahust 88,9% ehk 69,7 miljonit eurot (31. detsember 2021: 67,3% ja 37,2 miljonit eurot). Seisuga 31. detsember 2022 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 4,8% ehk 3,8 miljonit eurot. 2021. aasta lõpus moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansimahust 19,7% 10,9 miljoni euroga, millest 9,5 miljonit eurot kaasati aktsiate esmase emissiooni käigus 2021. aasta novembris.

Kontserni laenukohustised olid 31. detsembri 2022 seisuga kokku 48,9 miljonit eurot võrreldes 28,4 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil. Kontserni omakapital kasvas aastaga 6,7% ning ulatus 20,3 miljoni euroni. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kasvas aastaga 5,4% 20,0 miljoni euroni.

Bilansi struktuur



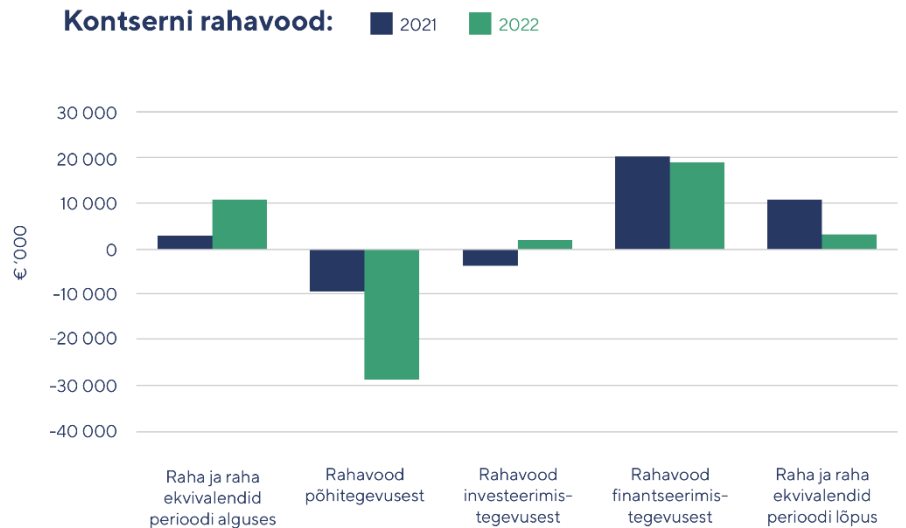
Rahavood

Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2022. aasta alguses 10,9 miljonit eurot (2021. aasta algus: 4,2 miljonit eurot) ning perioodi lõpus 3,8 miljonit eurot. Perioodi negatiivne rahavoog oli 7,4 miljonit eurot (2021. aasta: positiivne 6,7 miljonit eurot).

2022. aasta äritegevuse rahavoog oli negatiivne 28,2 miljonit eurot (2021. aasta: negatiivne 9,2 miljonit eurot). Äritegevuse rahavooge mõjutas enim arendusportfelli kasv, varude suurenemise tõttu oli perioodi negatiivne rahavoog 30,6 miljonit eurot (2021. aasta: 12,8 miljonit eurot).

2022. aasta investeerimistegevuse rahavoog oli positiivne 2,4 miljonit eurot (2021. aasta: negatiivne 4,3 miljonit eurot). Suurim mõju on antud laenude tagasimaksetel, mille saldo vähenes 2,1 miljonit euro võrra. 2021 aastal andis kontsern laene kokku 4,4 miljonit eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli positiivne 18,5 miljonit eurot (2021. aasta: 20,2 miljonit eurot). Perioodil sai kontsern rohkem laene, kui tagasi maksis. Saadud laenude netosumma 2022. aastal oli 20,2 miljonit eurot (2021. aasta: 12,2 miljonit eurot).



Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021	Muutus IV kvartal	2022	2021	Muutus 12 kuud
Müügitulu	7 248	8 015	-10%	12 870	14 961	-14%
Brutokasum/-kahjum	1 252	1 904	-34%	1 774	3 059	-42%
EBITDA	798	1 505	-47%	384	2 037	-81%
Ärikasum/-kahjum	754	1 464	-49%	235	1 880	-88%
Puhaskasum/-kahjum	1 460	1 551	-6%	1 331	1 733	-23%
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum	1 537	153	905%	1 396	-22	6 445%
Koondkasum/-kahjum	1 291	162	697%	1 315	-12	11 058%
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum	1 408	153	820%	1 033	46	2 146%
Varad kokku	78 450	55 345	42%	78 450	55 345	42%
Sh varud	69 760	37 237	87%	69 760	37 237	87%
Kohustised kokku	58 127	36 308	60%	58 127	36 308	60%
Sh laenukohustised kokku	48 580	28 363	71%	48 580	28 363	71%
Omakapital kokku	20 323	19 037	7%	20 323	19 037	7%
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv	19 937	18 904	5%	19 937	18 904	5%

Suhtarvud

	IV kvartal 2022	VI kvartal 2021	2022	2021
Brutokasumi marginaal	17,3%	23,8%	13,8%	20,4%
Ärikasumi marginaal	10,4%	18,3%	1,8%	12,6%
EBITDA marginaal	11,0%	18,8%	3,0%	13,6%
Puhaskasumi marginaal	20,1%	19,4%	10,3%	11,6%
Üldkulude suhtarv	6,9%	5,8%	12,0%	8,1%
Omakapitali määr	25,9%	34,4%	25,9%	34,4%
Võlakordaja	62,2%	51,6%	62,2%	51,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,5	4,2	2,5	4,2
Omakapitali tootlus	8,9%	18,2%	8,9%	18,2%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	9,5%	-0,2%	9,5%	-0,2%
Varade tootlus	2,0%	4,0%	2,0%	4,0%

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

Üldkulude suhe = (turunduskulud + üld- ja halduskulud) / müügitulu

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Omakapitali tootlus = viimase 12 kuu puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital

Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus = viimase 12 kuu emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / emaettevõtte omanikele kuuluv perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital

Varade tootlus = viimase 12 kuu puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine varade maht

Aktsia ja aktsionärid

Hepsor AS-i aktsiad (HPR1T; ISIN EE3100082306) on noteeritud Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas alates 26. november 2021. Kokku on kontsern emiteerinud 3 854 701 aktsiat nimiväärtusega 1 euro.

Seisuga 31. detsember 2022 oli Hepsor AS-il 11 628 (31.12.2021: 14 407) aktsionäri.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele ning nendega seotud äriühingutele kuuluvad Hepsor AS aktsiad:

Aktsionär	Positsioon	Aktsiate arv	Osalus %
Henri Laks	Juhatuse liige	498 000	12,92
Andres Pärloja	Nõukogu esimees	997 500	25,88
Kristjan Mitt	Nõukogu liige	997 500	25,88
Lauri Meidla	Nõukogu liige	507 000	13,15
Kokku	-	3 000 000	77,83

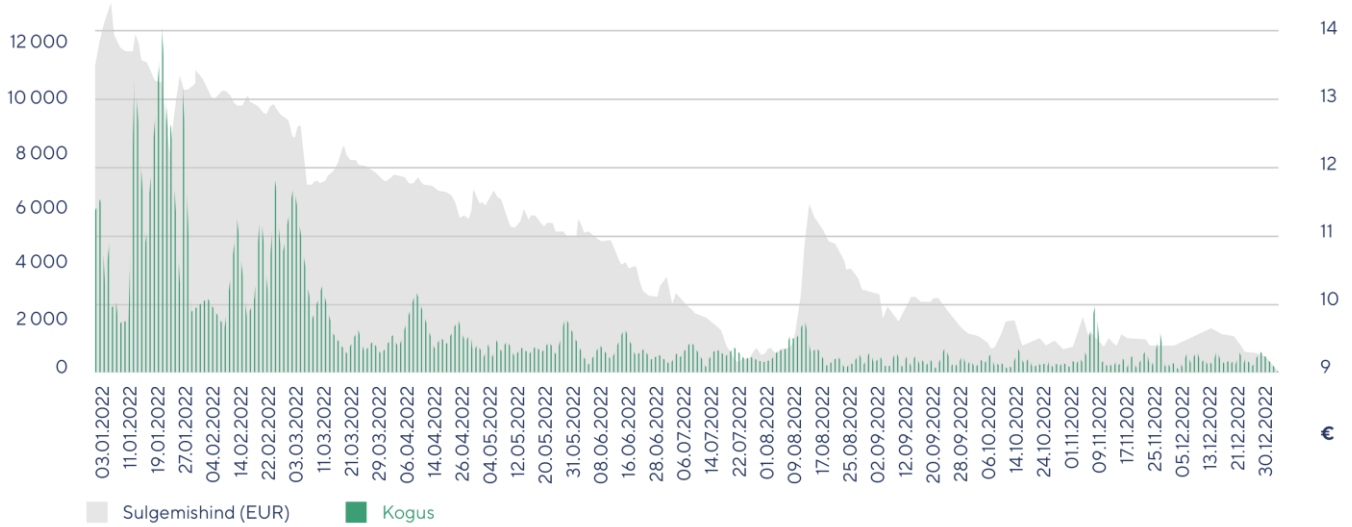
Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 31. detsember 2022:

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	5	0,04%	3 000 000	77,83%
10 001-100 000	8	0,07%	214 826	5,57%
1001-10 000	51	0,44%	154 142	4,00%
101-1000	784	6,74%	202 167	5,24%
1-100	10 780	92,71%	283 566	7,36%
Kokku	11 628	100,00%	3 854 701	100,00%

Perioodil 1. jaanuar 2022 kuni 31. detsember 2022 teostati Hepsori aktsiatega kokku 15 817 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 297 239 aktsiat kogusummas 3,6 miljonit eurot. Perioodi kõrgem tehinguhind oli 14,4 eurot ning madalaim 9,1 eurot. Aktsia perioodi avamishind oli 13,5 eurot ning sulgemishind 9,1 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31. detsember 2022 seisuga 35 miljonit eurot ning kontserni omakapital 20 miljonit eurot.

Kontserni strateegia on reinvesteerida teenitud kasum uute ning olemasolevate projektide elluviimisesse. Kontserni aktsionärid võivad otsustada maksta dividende või kehtestada tulevikus pikaajaline dividendipoliitika, kui kontsernil puuduvad võimalused oma kasumi reinvesteerimiseks piisava omakapitali tootlusega projektidesse.

Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogus, jaanuar - detsember 2022:



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga jaanuar – detsember 2022. aasta:



INDEKS / AKTSIA	AVAMISHIND	SULGEMISHIND	MUUTUS %
■ OMX Tallinn_GI	2001,03	1766,73	-11,71
■ HPRIT - Hepsor	13,5	9,1	-32,59

Allikas: Nasdaq Baltic

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Varad			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid		3 754	10 889
Nõuded ja ettemaksed	3	1 731	652
Lühiajalised laenuõuded	4	0	2 388
Varud	2	69 760	37 237
Käibevarad kokku		75 245	51 166
Põhivarad			
Materiaalne põhivara		314	229
Immateriaalne põhivara		7	0
Finantsinvesteeringud		2	402
Investeeringud sidusettevõttesse	12.1	1 086	0
Pikaajalised laenuõuded	4	1 766	3 408
Muud pikaajalised nõuded		30	140
Põhivarad kokku		3 205	4 179
Varad kokku	16	78 450	55 345
Kohustised ja omakapital			
Lühiajalised kohustised			
Lühiajalised laenukohustised	5	22 565	5 501
Lühiajalised rendikohustised		127	123
Ettemaksed klientidelt		3 054	1 164
Võlad tarnijatele ja muud võlad	6	4 008	5 539
Lühiajalised kohustised kokku		29 754	12 327
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised laenukohustised	5	26 015	22 862
Pikaajalised rendikohustised		68	66
Muud pikaajalised kohustised	7	2 290	1 053
Pikaajalised kohustised kokku		28 373	23 981
Kohustised kokku	16	58 127	36 308
Omakapital			
Aktsia-/osakapital		3 855	3 855
Ülekurss		8 917	8 917
Jaotamata kasum		7 551	6 265
Omakapital kokku		20 323	19 037
sh emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		19 937	18 904
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		386	133
Kohustised ja omakapital kokku		78 450	55 345

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2022	2021	IV kv 2022	Korrigeeritud IV kv 2021
Müügitulu	9,16	12 870	14 961	7 248	8 015
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu (-)	10	-11 096	-11 902	-5 996	-6 111
Brutokasum		1 774	3 059	1 252	1 904
Turustuskulud (-)		-446	-271	-167	-94
Üldhalduskulud (-)	11	-1 095	-942	-331	-373
Muud äritulud		70	83	23	27
Muud ärikulud (-)		-68	-49	-23	0
Ärikasum	16	235	1 880	754	1 464
Finantstulud	12.1	1 889	321	1 040	175
Finantskulud (-)	12.2	-787	-512	-333	-193
Kasum enne tulumaksu		1 337	1 689	1 461	1 446
Tasumisele kuuluv tulumaks		-6	-16	-1	0
Edasilükkunud tulumaks		0	60	0	105
Aruandeperioodi puhaskasum		1 331	1 733	1 460	1 551
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		1 396	-22	1 537	153
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		-65	1 755	-77	1 398
Muu koondkasum/- kahjum					
Omanikuvahetusega seotud muutused	14	-26	70	-161	0
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus		10	-1 815	-8	-1 389
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		-16	-1 745	-169	-1 389
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis	14	-363	68	-129	0
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		347	-1 813	-40	-1 389
Aruandeperioodi koondkasum kokku		1 315	-12	1 291	162
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		1 033	46	1 408	153
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		282	-58	-117	9
Kasum aktsia kohta					
Tava (eurot aktsia kohta)		0,36	-0,01	0,40	0,04
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		0,36	-0,01	0,40	0,04

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktsia-/osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum		
Saldo 01.01.2021	6	3 211	6 237	65	9 519
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	-22	1 755	1 733
Aruandeperioodi muu koondkasum /-kahjum	0	0	68	-1 813	- 1 745
Aktsiakapitali suurendamine	2 994	-2 994	0	0	0
Aktsiate emiteerimine (miinus emiteerimisega seotud kulud)	855	8 700	0	0	9 555
Tasutud dividendid	0	0	-151	-64	-215
Vabatahtlik reserv	0	0	0	190	190
Saldo 31.12.2021	3 855	8 917	6 132	133	19 037
Saldo 01.01.2022	3 855	8 917	6 132	133	19 037
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	1 396	-65	1 331
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	-363	347	-16
Tasutud dividendid	0	0	0	-29	-29
Saldo 31.12.2022	3 855	8 917	7 165	386	20 323

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2022	2021
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	16	235	1 880
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum		149	157
Kasum põhivara müügist		-18	0
Muu korrigeerimine		132	119
Tasutud tulumaks		-6	-74
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-1 112	18
Varude muutus	2	-30 681	-12 816
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		3 056	1 510
Põhitegevusest rahavood kokku		-28 249	-9 206
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-100	0
Tasutud immateriaalse põhivara eest		-8	0
Laekunud põhivara müügist		25	0
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	14	-400	-2
Laekunud tütarettevõtete müügist	14	135	0
Laekunud intressid		324	17
Antud laenud	4	-176	-4 369
Antud laenude tagasimaksud	4	2 126	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	12	460	43
Investeerimistegevusest rahavood kokku		2 386	-4 311
Rahavood finantseerimistegevusest			
Netorahavoog aktsiate emiteerimisest		0	9 555
Saadud laenud	5	32 218	22 682
Saadud laenude tagasimaksud	5	-12 001	-10 479
Makstud intressid	13	-1 510	-1 361
Kapitalirendi tagasimaksud		-26	-15
Kasutusrendi tagasimaksud		-107	-129
Makstud dividendid		-29	-252
Vähemusosaluse sissemaksed omakapitali		0	260
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-59	-62
Finantseerimistegevusest rahavood kokku		18 486	20 199
Rahavood kokku		-7 377	6 682
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 889	4 207
Tütarettevõtete omandamisel saadud raha		242	0
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		-7 377	6 682
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 754	10 889

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2022. aasta neljanda kvartali ja kaheteistkümne kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvahelistele finantsaruandlusstandarditele ("IFRS (EL)"), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2022. aasta neljanda kvartali ja kaheteistkümne kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2021. aasta auditeeritud aastaaruandes. Vahearuanandes on võrdlusperioodidena esitatud 2021. aasta auditeeritud andmed ja 2021. aasta neljanda kvartali auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2022. aasta neljanda kvartali ja kaheteistkümne kuu konsolideeritud auditeerimata aruannet. 2022. aastal ei ole kontsern teinud muudatusi oma varade õiglase väärtuse hindamise põhimõtetes.

Kontserni 2022. aasta neljanda kvartali ja 12 kuu vahearuanandes on korrigeeritud 2021 aasta neljanda kvartali võrdlusandmeid:

tuhandetes eurodes	Algne IV kvartal 2021	Muutus	Korrigeeritud IV kvartal 2021
Üldhalduskulud			
Sõidu- ja transpordikulud	-7	-10	-17
Muud äritulud	29	-2	27
Muud ärikulud	-10	+10	0
Ärikasum	1 466	-2	1 464
Finantstulud			
Intressitulud	30	+1	31
Finantskulud			
Muud finantskulud	-23	+1	-22
Muu koondkasum			
Aktsiate emiteerimise kulu	-445	+445	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku	-283	+445	162
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis	-292	+445	153

Lisa 2. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui projektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 31.12.2022 on Meistri 14 arendusprojektile väljastatud osaline kasutusluba.

Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 31. detsember 2022 müümata 26 (31. detsember 2021: 45) korterit sellest Tallinnas, Paevälja 11 arendusprojektis 8 ja Riias, Strēlnieku 4b arendusprojektis 18 korterit.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 31. detsember 2022 on aruandeperioodi intressikuludid varudesse kapitaliseeritud summas 1 842 tuhat eurot (31 detsember 2021: 1 518 tuhat eurot). Lisainformatsioon intressikulude kohta lisas 12.2.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
A – planeering menetluses	13 236	6 877
B – ehitusluba menetluses	7 272	7 901
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	7 220	7 150
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	30 151	11 985
E – ehitus valmis, müügis	11 881	3 324
Varud kokku	69 760	37 237

Kontserni varude all kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				31.12.2022		31.12.2021	
Pooleliolevad arendusprojektid							
Address	Arendusettevõtte	Asukoht	Segment	Soetusmaksumus	Projekti staatus	Soetusmaksumus	Projekti staatus
Pirita tee 26b, Tallinn	Hepsor P26B OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	13	E
Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	909	E	0	-
Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	5 585	D	2 965	D
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	3 482	D	2 517	C
Narva mnt 150, 150a, 150b, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	3 609	A	3 582	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	4 168	B	3 268	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	3 018	C	2 303	B
Tooma 2, Tooma 4 Tallinn	T2T4 OÜ	Eesti	Äri	1 248	C	1 159	C
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Äri	2 954	C	2 811	C
Meistri 14, Tallinn	Hepsor M14 OÜ	Eesti	Äri	3 193	D	5 765	D
Alvari 2, Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 657	A	1 656	A
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 023	A	1 004	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 168	A	614	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	843	A	0	-
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 704	E	0	-
Baložu tn 9, Riia	Hepsor Ba19 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	1 770	D
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	886	B	957	B
Liela 45, Mārupe	Hepsor Mārupe SIA	Läti	Elukondlik	7 766	D	663	C
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	416	B	354	B
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Äri	0	-	1 485	D
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	1 128	B	1 019	B
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	314	B	0	-
Gregora iela 2a, Riia	Hepsor Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	10 125	D	0	-
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	3 918	A	0	-
Jurmala Gatve, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	360	B	0	-
-muud projektid		Eesti		18	A	21	A
Pooleliolevad arendusprojektid kokku				60 492		33 926	
Müügiks valmis arendusprojektid							
Āgenskalna 24, Riia	Hepsor Agen24 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	50	E
Strēlnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	1 106	E	3 245	E
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Äri	4 120	E	0	-
Meistri 14, Tallinn	Hepsor Meistri 14 OÜ	Eesti	Äri	4 026	E	0	-
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				9 268		3 311	
Varud kokku				69 760		37 237	

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjatele		
Nõuded ostjatele	718	86
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-10	-6
Nõuded ostjatele kokku	708	80
Ettemaksed		
Maksude ettemaks		
Käibemaks	317	382
Muud maksud	1	0
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	684	146
Ettemaksed kokku	1 002	528
Muud lühiajalised nõuded		
Intressinõuded	0	33
Muud lühiajalised nõuded	21	11
Muud lühiajalised nõuded kokku	21	44
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 731	652

Lisa 4. Antud laenud

2021. aasta detsembris otsustasid Hepsor P26b OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor P26b OÜ üle varasid vähemusosanikele kogusummas 2 098 tuhat eurot, sellest 2 080 tuhat eurot saadaoleva laenuna. Lisainformatsioon on toodud lisa 8.

2020. aastal otsustasid Hepsor V10 OÜ ja Hepsor Kadaka OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor V10 OÜ üle varasid vähemusosanikele kogusummas 274 tuhat eurot ja Hepsor Kadaka OÜ kogusummas 448 tuhat eurot, sellest 446 tuhat eurot saadaoleva laenuna. Jagunemine toimus 2021. aasta esimeses kvartalis.

tuhandetes eurodes	Vähemus-osaluse omanik	Mitteseotud juriidilised isikud	Sidus-ettevõtted	Seotud juriidilised isikud	Kokku
2022					
Laenujääk seisuga 01.01.2022	2 109	1 100	2 587	0	5 796
Antud laenud	0	0	0	176	176
Antud laenude tagasimaksed	-29	-1 100	-821	-176	-2 126
Tütarettevõtte jagunemine	-2 080	0	0	0	-2 080
Laenujääk seisuga 31.12.2022	0	0	1 766	0	1 766
- pikaajaline osa	0	0	1 766	0	1 766
<i>Lepinguline/tegelik intressimäär aastas</i>	<i>0-3%</i>	<i>0%</i>	<i>7%</i>	<i>12%</i>	
2021					
Laenujääk seisuga 01.01.2021	720	56	1 371	0	2 147
Antud laenud	2 109	1 044	1 216	0	4 369
Tütarettevõtte jagunemine	-720	0	0	0	-720
Laenujääk seisuga 31.12.2021	2 109	1 100	2 587	0	5 796
- lühiajaline osa	2 109	0	279	0	2 388
- pikaajaline osa	0	1 100	2 308	0	3 408
<i>Lepinguline/tegelik intressimäär aastas</i>	<i>0%-3%</i>	<i>0%</i>	<i>7%</i>		

Lisa 5. Saadud laenu

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
2022				
Laenujääk seisuga 01.01.2022	10 951	15 581	1 831	28 363
Saadud laenu	27 536	4 138	544	32 218
Tagastatud laenu	-8 358	-3 574	-69	-12 001
Laenujääk seisuga 31.12.2022	30 129	16 145	2 306	48 580
- lühiajaline laenukohustus	17 040	3 352	2 173	22 565
- pikaajaline laenukohustus	13 089	12 793	133	26 015
Lepinguline intressimäär aastas	6M Euribor+3,75%-8%; 5,5%	0-12%	3%-12%	
Tegelik intressimäär	7,6%-12,3%	5,3%-12,2%	12,2%	
2021				
Laenujääk seisuga 01.01.2021	4 705	10 815	640	16 160
Saadud laenu	14 053	6 938	1 691	22 682
Tagastatud laenu	-7 807	-2 172	-500	-10 479
Laenujääk seisuga 31.12.2021	10 951	15 581	1 831	28 363
- lühiajaline laenukohustus	2 821	2 680	0	5 501
- pikaajaline laenukohustus	8 130	12 901	1 831	22 862
Lepinguline intressimäär aastas	6M Euribor+5.85%-8%; 8,2%	0-12%	12%	
Tegelik intressimäär	4,7%-10,7%	0-12,2%	12%-13,44%	

Hepsor AS-i sõlmis märtsis 2021. aastal LHV Pangaga laenulepingu summas 4 miljonit eurot, tähtajaga kolm aastat. Juulis 2022 sõlmiti lepingu lisa, millega suurendati laenumahtu 2 miljoni euro võrra 6 miljoni euroni. Laenu tagatiseks on panditud Hepsor ASi juhatuse ja nõukogu liikmetele kuuluvad aktsiad ja Hepsor Finance OÜ osad. Laenulepingus on kokku lepitud kaks finantseerimistingimust, mida mõõdetakse kvartaalselt:

- LHV Panga laenu ja omakapitali suhe, mis võib olla maksimaalselt 55%,
- Konsolideerimisgrupi poolt võetud laenukohustuste suhe Konsolideerimisgrupi varade, rahaliste vahendite ja kinnisvaraarendustega seotud investeeringute mahtu maksimaalselt 70% (seitsekümmend protsenti).

Seisuga 31. detsember 2022 on arendusprojektide riski vastu saadud 89% (31. detsember 2021: 86%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 31.12.2022				
Arendusprojektidesse antud laenu	24 635	16 145	2 306	43 086
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 494	0	0	5 494
Kokku	30 129	16 145	2 306	48 580
Seisuga 31.12.2021				
Arendusprojektidesse antud laenu	6 925	15 581	1 831	24 337
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	4 026	0	0	4 026
Kokku	10 951	15 581	1 831	28 363

31. detsember 2022 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank	Eesti	2 655	2023	8 605	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Paevälja pst 11, Lageloo 3//5, Lageloo 7, Tallinn	6 495	-
LHV Pank AS	Eesti	4 483	2024	4 900	6M Euribor+3,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 220	-
LHV Pank AS	Eesti	1 254	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 953	-
LHV Pank AS	Eesti	0	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	3 477	-
Bigbank AS	Läti	5 687	2025	7 000	5,5%	Hüpoteek-Liela 45, Mārupe	7 766	-
Bigbank AS	Läti	828	2024	1 225	6M Euribor+4,5%	Kommertspant; Hüpoteek-Strēlnieku 4b, Riia	1 106	-
Bigbank AS	Läti	2 650	2024	2 650	5,5%	Hüpoteek - Ulbrokas 30, Riia, kommertspant	4 120	500
Bigbank AS	Läti	5 957	2025	7 500	5,5%	Hüpoteek – Gregora 2a, Riia	10 125	423
Bigbank AS	Läti	1 985	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek -Ganību dambis 17A. Riga; kommertspant	3 918	-

Lisaks pangalaenudele on kontserni ettevõtte Hepsor N450 OÜ seatud laenu tagatiseks ühishüpoteek summas 2,1 miljonit eurot kuni laenukohustise täitmiseni mitteseotud juriidilisele isikule.

31. detsember 2021 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus
LHV Pank AS	Eesti	1 225	2022	1 300	6M Euribor +8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 811
LHV Pank AS	Eesti	562	2023	8 605	6m Euribor + 4,5%	Hüpoteek - Paevälja pst 11, Lageloo tn 3 // 5, Lageloo tn 7, Tallinn	2 965
LHV Pank AS	Eesti	2 375	2024	3 115	6M Euribor + 4,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	5 765
Bigbank AS	Läti	982	2023	1150	6%	Hüpoteek - Baložu 9, Riia	1 770
Bigbank AS	Läti	1 687	2024	2 500	6M Euribor + 4,5%	Kommertspant; Hüpoteek - Strēlnieku 4b, Riia	3 245

Lisa 6. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele	1 906	1 506
Maksuvõlad		
Käibemaks	910	254
Füüsilise isiku tulumaks	28	18
Sotsiaalmaks	51	33
Muud maksud	5	5
Maksuvõlad kokku	994	310
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	81	72
Intressivõlad	552	135
Muud viitvõlad	35	29
Viitvõlad kokku	668	236
Muud lühiajalised võlad		
Varjatud tulemisiinstrumendid (lisa 8)	8	2 115
Muud võlad	432	1 372
Muud lühiajalised võlad kokku	440	3 487
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	4 008	5 539

Lisa 7. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Intressivõlad	1 652	1 020
Muud pikaajalised võlad	638	33
Muud pikaajalised kohustised kokku	2 290	1 053

Muude pikaajaliste kohustuste all on kajastatud kontserni kohustist finantseerida Manufaktuuri Kvartali arenduse juures Tallinna linna lasteaia ehitust. Kohustise summa 624 tuhat eurot on kajastatud bilansis kohustise nüüdisväärtuses, diskontomäär 5%. Seisuga 31.12.2022 on kohustise bilansiline väärtus 566 tuhat eurot.

Lisa 8. Varjatud tuletisinstrumendid

Varjatud tuletisinstrumendina kajastatakse kontserni võetud kohustusi tütarettevõtete vähemusosanike ees vastavalt sõlmitud osanike lepingutele. Osanike lepingutest tulenevalt jagatakse kasum vähemusosanikele lepingus kokkulepitud viisil. Vastavalt Hepsor P26b OÜ osanike vahel sõlmitud jagunemislepingule tasaarveldati ettevõtte poolt osanikele antud laen varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustisega summas 2 080 tuhat eurot. 2022. aasta kulu 18 tuhat eurot kajastati läbi muu koondkasumi. Lisainformatsioon antud laenude kohta on esitatud lisa 6.

Vastavalt Hepsor Peetri OÜ osanike otsusele tasuti vähemusosanikule dividende summas 29 tuhat eurot, millelt arvestati ja tasuti tulumaksu 5 tuhat eurot.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil järgmine varjatud tuletisinstrumentidest tulenev kohustus:

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad kohustised		
Äriarendus Meistri 14, Tallinn	8	0
Elukondlik arendus Pirita tee 26b, Tallinn	0	2 080
Elukondlik arendus Mõigu tee 11, Rae vald	0	35
Kokku	8	2 115

Lisa 9. Müügitulu

tuhandetes eurodes	01.01-31.12		01.10-31.12	
	2022	2021	2022	2021
Kinnisvara müük	11 750	14 347	6 851	7 841
Projektijuhtimisteenused	145	227	8	68
Üüritulu	771	312	323	82
Muu müügitulu	204	75	66	24
Kokku	12 870	14 961	7 248	8 015

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 16.

Lisa 10. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	01.01-31.12		01.10-31.12	
	2022	2021	2022	2021
Müüdnud kinnisvara maksumus	-9 139	-11 137	-4 874	-5 706
Tööjõukulud	-770	-444	-219	-136
Intressikulud (lisa 13.2)	-244	-257	-228	-234
Põhivara kulum	-32	-32	-8	-6
Muud kulud	-911	-32	-667	-29
Kokku	-11 096	-11 902	-5 996	-6 111

Lisa 11. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	01.01-31.12		01.10-31.12	
	2022	2021	2022	2021 korrigeeritud
Tööjõukulud	-642	-383	-186	-190
Põhivara kulum	-110	-125	-29	-33
Sõidu- ja transpordikulud	-49	-40	-14	-17
Ostetud teenusete kulud	-247	-347	-81	-115
Kontorikulud	-45	-18	-21	-9
Muud halduskulud	-2	-29	0	-9
Kokku	-1 095	-942	-331	-373

Lisa 12. Finantstulud ja -kulud

12.1 Finantstulud

tuhandetes eurodes	01.01-31.12		01.10-31.12	
	2022	2021	2022	2021 korrigeeritud
Intressitulud	183	145	35	31
Muud finantstulud	460	43	0	11
Kasum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil	1 086	0	877	0
Diskonteerimistulu	160	133	128	133
Kokku	1 889	321	1 040	175

2022. aasta esimeses kvartalis teenis kontsern ühekordset finantstulu vähemusosaniku laenuõude loovutamises summas 437 tuhat eurot.

12.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	01.01-31.12		01.01-31.12	
	2022	2021	2022	2021 korrigeeritud
Intressikulud	-717	-434	-304	-157
Kahjum sidusettevõttele kapitaliosaluse meetodil	0	-2	0	0
Muud finantskulud	-41	-62	0	-22
Diskonteerimiskulu	-29	-14	-29	-14
Kokku	-787	-512	-333	-193

2022. aastal on laenu intressikulud kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 1 842 tuhat eurot (2021: 1 518 tuhat eurot) (lisa 2). Müüdü toodangu kulus on 2022. aasta intressikulud kajastatud summas 244 tuhat eurot (2021: 257 tuhat eurot) (lisa 10).

Lisa 13. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes	-717	-434
Ümber liigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	-1 842	-1 518
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+)	1 049	591
Makstud intressid kokku	- 1 510	-1 361

Lisa 14. Tütaretevõtted

Jaanuaris 2022, ostis Hepsor Latvia OÜ vastavalt 2021. aastal sõlmitud optsoonilepingule 50% osaluse Kvarta Holding OÜst ning 100% osaluse Hepsor Jugla SIAs (endine ärinimi Profits SIA). Kvarta Holding OÜ on 100% omanik arendusettevõttes Kvarta SIA, mis arendab 116 korteriga Kuldigas Parks elamuarendusprojekti Riias aadressil Gregora 2a. Hepsor Jugla SIA omab kinnistut aadressil Braila 23, Riia. Kinnistule planeeritakse kuni 100 korteriga elamuarendust.

Ostuanalüüs seisuga 31.12.2021:

tuhandetes eurodes	Hepsor Jugla SIA	Kvarta Holding OÜ (konsolideeritud)
Varad		
Raha	0	290
Nõuded ja ettemaksud	0	315
Varud	240	3 108
Varad kokku	240	3 713
Kohustised		
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1	639
Laenukohustised	161	3 074
Laenukohutus kontserni ettevõttele	-161	-1 100
Kohustised kokku	1	2 613
Netovara	239	1 100
Soetusmaksumus	239	1 100
Firmaväärtus	0	0

Kvarta Holding OÜ soetusmaksumusse on arvestatud Hepsor Latvia OÜ poolt antud laen summas 1 100 tuhat eurot.

Hepsor Jugla SIA osaluse soetusmaksumus oli 239 tuhat eurot ning lisaks ostis kontsern laenuõude summas 161 tuhat eurot.

Kontsern müüs veebruaris 50% osaluse Hepsor Märupe SIAs ja ostis märtsis vähemusosanikelt välja osalused Hepsor Peetri OÜs ja Hepsor P26b OÜs, saades ettevõtete 100% omanikuks.

2022. aasta aprillis suurendas Hepsor Latvia OÜ Hepsor SIA aktsiakapitali 500 tuhande euroni, millest Hepsor Latvia OÜ vähemusosanikule kuulub 100 tuhat eurot. Samuti tasus Hepsor Latvia OÜ oma tütaretevõtte Hepsor Ganibu Dambis SIA ja Hepsor JG SIA aktsiakapitali sissemaksed kokku summas 580 tuhat eurot, millest Hepsor Latvia OÜ vähemusosanikule kuulub 116 tuhat eurot.

Muudatused kontserni struktuuris 2022. aastal ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele olid järgmised:

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavood
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	investeeringutegevusest
			Laekunud tütaretevõtete müügist
Omaniku vahetusega seotud			
Hepsor P26B OÜ	-85	85	-
Hepsor Peetri OÜ	-10	10	-
Hepsor Märupe SIA	9	126	135
Hepsor Ganibu Dambis SIA	-100	100	-
Hepsor SIA	-100	100	-
Hepsor Bal 9 SIA	68	-68	-
Hepsor JG SIA	-16	16	-
Hepsor Jugla SIA	-129	-32	-
Kokku	-363	337	135

Lisa 15. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osaluse- ja hääleõigus	
	31.12.2022	31.12.2021
Hepsor P113 OÜ	45	45
Hepsor N170 OÜ	25	25

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.12.2022		31.12.2021	
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	919	2	218	373
Nõuded ja ettemaksud	94	103	85	82
Laenuõuded	0	1 536	0	0
Varud	0	160	6 991	6 591
Käibevara kokku	1 013	1 801	7 294	7 046
Põhivara				
Kinnisvarainvesteering	13 100	0	0	0
Nõuded ja ettemaksud	297	0	0	0
Põhivara kokku	13 397	0	0	0
Varad kokku	14 410	1 801	7 294	7 046
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	0	0	0	5 534
Võlad tarnijatele ja muud võlad	600	2	1 034	1 595
Lühiajalised kohustised kokku	600	2	1 034	7 129
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	12 324	0	6 198	0
Muud pikaajalised kohustised	227	0	147	0
Pikaajalised kohustised kokku	12 551	0	6 345	0
Kohustised kokku	13 151	2	7 379	7 129
Omakapital	1 259	1 799	-85	-83
Kohustised ja omakapital kokku	14 410	1 801	7 294	7 046

- ✓ Hepsor P113 OÜ büroohoone arendusprojekt Tallinnas Pärnu mnt. 113 ehitus valmis 2022. aasta viimases kvartalis. Büroohoone on täies mahus rendilepingutega kaetud. Seisuga 31.12.2022 liigitati hoone ümber kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamise teostas Colliers International Advisors OÜ. Hindamine on teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvarainvesteering teenib üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood või turul keskmistel põhinevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas arvestades kinnistu asukohta, tehnilist seisukorda, üürnike riskitasemeid jms. 2022. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 6,3% ning diskontomäära 7,7%.
- ✓ Seisuga 31.12.2022 on Hepsor N170 OÜ äripinnaga korterelamu arendusprojektis Tallinnas Narva mnt 170 on kõik 76 korterit ja äripind suurusega 1 487 m² asjaõiguslepingutega müüdnud.

Lisa 16. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- ✓ elukondlik kinnisvara;
- ✓ ärikinnisvara;
- ✓ peakontorid.

Peakontorid teenivad müügitulu projektijuhtimisteenuste müügist. Kõik tööjõukulud kajastuvad peakontorite kasumis/ kahjumis.

Geograafilised segmentid viitavad kinnisvara asukohale. Kontsern tegutseb Eestis ja Lätis.

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	01.01-31.12		01.10-31.12	
	2022	2021	2022	2021
Eesti	6 817	13 278	6 241	7 090
Läti	6 053	1 683	1 007	925
Kokku	12 870	14 961	7 248	8 015

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisas 9.

Segmendiaruandlus esitatakse konsolideeritud näitajate alusel, kus kõik kontserni ettevõtete vahelised tehingud on elimineeritud.

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
01.10-31.12.2022							
Müügitulu	5 980	708	253	298	8	1	7 248
sh üüritulu	0	21	139	163	0	0	323
Ärikasum/-kahjum	1 293	27	202	78	-583	-263	754
Varad	26 975	21 994	13 816	9 748	5 629	288	78 450
Kohustised	17 813	16 154	9 627	5 397	6 300	2 836	58 127

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku korrigeeritud
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti korrigeeritud	Läti	
01.10-31.12.2021							
Müügitulu	6 911	467	130	439	49	19	8 015
sh üüritulu	7	49	21	5	0	0	82
Ärikasum/-kahjum	1 973	86	0	-13	-440	-142	1 464
Varad	22 859	6 707	10 640	3 515	8 827	2 797	55 345
Kohustised	16 853	3 893	6 693	1 735	4 991	2 143	36 308

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
01.01-31.12.2022							
Müügitulu	6 064	5 005	608	1 046	145	2	12 870
sh üüritulu	0	129	391	251	0	0	771
Ärikasum/-kahjum	1 274	864	251	284	-1 594	-844	235
Varad	26 975	21 994	13 816	9 748	5 629	288	78 450
Kohustised	17 813	16 154	9 627	5 397	6 300	2 836	58 127

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	01.01.-31.12.2021	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	
Müügitulu	12 893	1 192	181	462	204	29	14 961
sh üüritulu	15	209	61	27	0	0	312
Ärikasum/-kahjum	3 200	219	-5	23	-1 104	-453	1 880
Varad	22 859	6 707	10 640	3 515	8 827	2 797	55 345
Kohustised	16 853	3 893	6 693	1 735	4 991	2 143	36 308

Lisa 17. Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loeb kontsern juhtkonna (nõukogu ja juhatus) võtmeisikud, nende lähisugulasi ja nende kontrolli või olulise mõju all olevad üksused.

Kaupade ja teenuste ost ja müük:

tuhandetes eurodes	01.01-31.12		01.10-31.12	
	2022	2021	2022	2021
Kaupade ja teenuste müük				
Sidusettevõtted	115	160	1	40
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	159	65	101	28
Kaupade ja teenuste müük kokku	274	225	102	68
Kaupade ja teenuste ost				
Sidusettevõtted	46	0	46	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	25 707	11 349	6 680	3 373
<i>sellest ehitusteenus</i>	<i>25 467</i>	<i>11 160</i>	<i>6 568</i>	<i>3 337</i>
Kaupade ja teenuste ost kokku	25 753	11 349	6 726	3 373
Teenitud intressitulu				
Sidusettevõtted				
Teenitud intressid	166	141	32	45
Laekunud intressid	313	0	2	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud				
Teenitud intressid	3	0	0	0
Laekunud intressid	3	0	0	0
Kaasnev intressikulu				
Sidusettevõtted				
Kogunenud intressid	2	0	2	0
Makstud intressid	0	0	0	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud				
Kogunenud intressid	229	136	58	59
Makstud intressid	132	68	45	50

Saldod ja tehingud seotud osapooltega:

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded		
Antud laenud (lisa 4)		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	2 587	1 371
Antud laenud	0	1 216
Tagasimaksed	-821	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 766	2 587
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Laenujääk seisuga 01.01	0	0
Antud laenud	176	0
Antud laenude tagasimaksed	-176	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	0
Nõuded ostjatele ja muud nõuded		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	208	12
Intressinõuded		
Sidusettevõtted	36	169
Võlad		
Saadud laenud (lisa 5)		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	0	0
Saadud laenud	464	0
Tagasimaksed	-41	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	423	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Laenujääk seisuga 01.01	1 831	640
Saadud laenud	80	1 691
Tagasimaksed	-28	-500
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 883	1 831
Võlad tarnijatele		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	1 762	1 126
Intressivõlad		
Sidusettevõtted	2	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	167	70

Lisa 18. Tingimuslikud kohustised

18.1 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 31. detsember 2022 seisuga kohustus tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 12 904 tuhat eurot (31. detsember 2021: 7 501 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskuupäeva. 31. detsember 2022 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2023-2027.

18.2 Detsembris sõlmitud arendusprojekti Strēlnieku 4b investorlepingu alusel makstakse investorile projekti valmimisel projekti edukusest sõltuvat intressi. Kontserni juhtkonna hinnangul on makromajanduslikust keskkonnast tulenev ebakindlus nii projekti edukusest sõltuva intressi kui ka tasumiskohustuse tekkimise aja osas, mistõttu intressikohustuse suurus ei ole võimalik usaldusväärselt määrata.

18.3 Kontserni antud garantiide kohta on informatsioon esitatud lisas 5.

Lisa 19. Aruandeperioodi järgsed sündmused

- ✓ Jaanuaris 2023, ostis Hepsor AS tütarettevõtte vähemusosaluse Hepsor Bal9 OÜ-st saades ettevõtte 100% osaluse.
- ✓ Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor N57 OÜ sõlmis Lilleküla Kodud arendusprojekti ehituse finantseerimiseks laenulepingu LHV Pangaga summas 3,06 miljonit eurot. Laenu tagastamise tähtaeg on 2026. aastal.
- ✓ Jaanuaris 2023. aastal, Tallinna Ringkonnakohtu otsuse alusel ei rahuldatud Hepsor Phoenix 3 OÜ vastu esitatud hagi, kus vaidlustati lammutustööde hange.

Lisa 20. Riskijuhtimine

Riskijuhtimine on osa kontserni strateegilisest planeerimisest ja otsustusprotsessist. Oma tegevusvaldkonna tõttu on kontsern avatud erinevatele riskidele, sh äri- ja finantsriskidele. Selliste riskide realiseerumine võib avaldada olulist negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, finantstulemustele ja tulevikuväljavaadetele. Kontserni riskijuhtimise protsess põhineb eeldusel, et kontserni edu sõltub pidevast riskide jälgimisest, täpsest hindamisest ja tõhusast riskijuhtimisest. Kontserni juhtkond teostab järelevalvet nende riskide juhtimise üle.

Strateegiline risk

Kontserni strateegiline risk on risk, mis võib oluliselt mõjutada äristrateegiate elluviimist ja kontserni võimet oma eesmärged saavutada. Selliseid riske mõjutavad poliitilise keskkonna ja turunõudluse muutused ning mikromajanduslikud arengud. Kuigi riskidel võib olla negatiivne mõju kontserni äritegevusele, võivad need luua ka uusi ärivõimalusi. Kontsern valib hoolikalt uusi arendusprojekte ja jälgib turutrende, et oluliste muutuste korral oma strateegiat kohendada.

Tururisk

Tururisk on risk, mis tuleneb muutustest turgudel, millega kontsern kokku puutub. Peamised tururiskid on hinnarisk ja intressirisk. Kontsern on avatud hinnariskile, mis tuleneb kontserni kinnisvaraarendusprojektide turuväärtuste langusest või sisendhindade muutusest tingitud hinnatõusust. Kontsern ei saa tagada, et suudab tulevikus müüa projekte hinnaga, mis on sarnane nende arendusprojektide eeldatava turuväärtusega või sellest kõrgem. Kui kontsernil on keeruline müüa projekte äriplaanides eeldatud hindadega, siis võib see avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, väljavaadetele ja tulemustele ning strateegia elluviimisele. Tururiski maandamiseks jälgib kontserni juhtkond pidevalt turul toimuvaid muutusi ning turusituatsiooni arendusotsuste tegemisel.

Kontserni tulusid ja rahavooge mõjutavad intressimäärade muutus. Kontsern kasutab aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks Eestis ja Lätis. Projektide väline rahastamine toimub kas pangalaenude või vähemusosanike antud investorilaenude vormis, mis on antud eurodes.

Investorilaenude intressimäärad on tavaliselt fikseeritud st intressimäärad ei ole ujuvad (ei sõltu nt Euriborist).

Kontserni pangalaenud on nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). Juhtkond jälgib pidevalt kontserni avatust intressiriskile, mis tuleneb peamiselt ujuva intressimääraga pangalaenudest, mis on seotud Euribori muutusega.

Mitmetes pangalaenulepingutes on tingimus, et kasutamata laenujäägi pealt tuleb tasuda kohustistasu. Kohustistasu sõltub kasutamata laenusummast, mõjutades seega otseselt kontserni tegelikku intressimäära.

Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et vastaspool ei täida finantsinstrumendi või kliendilepingu alusel võetud kohustusi kontserni ees ja see toob kaasa rahalise kahju. Kontsern on avatud krediidiriskile, sh nõuded ostjate vastu rendikinnisvaralt ja finantseerimistegevused, nt hoiused pankades ja muud finantsinstrumendid.

Krediidiriski minimeerimiseks sõlmib kontsern tehinguid ainult krediitvõimeliste vastaspooltega ja hoiustab raha Eesti ja Läti tunnustatud pankades. Kontsern kasutab oma peamiste koostööpartnerite hindamiseks avalikult kättesaadavat finantsteavet ja oma varasemat kogemust.

Kontsern tegeleb kinnisvaraarendusega ning kinnisvara müümisel sõlmib kontsern ostjatega notariaalselt tõestatud lepingud. Kuna enamik tehinguid on tagatud kas notari hoiukontole hoiustatud rahaga või pangalaenuga, ei puutu kontsern kokku oluliste krediidiriskidega, mis tulenevad nõuetest ostjate vastu.

Likviidsusrisk

Kontserni likviidsus väljendab võimet täita õigeaegselt oma kohustused võlausaldajate ees. Likviidsus- ja refinantseerimisriskide hoolikas juhtimine aitab tagada rahastamise kättesaadavuse jätkuvuse. Kontserni äritegevuse olemusest tulenevalt kasutab kontsern aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid, et tagada ressursid kapitalivajaduse katmiseks.

Kontsern juhib likviidsusrisiki, jälgides pidevalt prognoositavaid ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustuste tähtaegu. Likviidsusrisiki maandatakse jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsidest jooksvalt erinevaid finantseerimisvõimalusi ning pidades finantseerijatega läbirääkimisi kogu finantseerimisperioodi vältel.

Kapitalirisk

Kontserni kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on tagada optimaalseim kapitali struktuur, mis toetaks kontserni äritegevuse jätkusuutlikkust ning aktsionäride huve. Kontsern rahastab oma tegevust nii võla- kui ka omakapitaliga.

Kontsern peab kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. Kontsern kasutab kapitali jälgimiseks võla ja kapitali suhet, mis arvutatakse netovõla suhtena kogukapitali. Samuti jälgib kontsern omakapitali ja bilansimahu suhet.

Geopoliitiline risk

24. veebruaril 2022 alanud Venemaa sõjaline sissetung ja rünnak Ukraina iseseisvuse vastu mõjutab ettevõtteid üle kogu maailma. Kuigi käimasoleva sõjalise konflikti pikkus, mõju ja tulemus on jätkuvalt ebaselge, on selgelt tunnetatavad Venemaa vastu kehtestatud sanktsioonide ja piirangute mõju sh toormehindade volatiilsus ja toormete kättesaadavus, hüppeline energiahindade kasv, globaalne inflatsiooni kasv, keskpankade rahapoliitika, finantseerimistingimuste halvenemine ja maailmamajanduse jahtumine.

Vaatamata sellele, et kontsernil puuduvad sõjapiirkonna ning sanktsioneeritud tarnijatega otsesed kokkupuuted, mõjutavad kõik eelnevalt mainitud tegurid kontserni igapäevast tegevust. Globaalsest ebakindlusest tingitud teadmatusest hoolimata jälgib kontserni juhtkond tähelepanelikult geopoliitilisi arenguid arendusotsuste tegemisel.

Juhatusse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2022. aasta IV kvartali ja kaheteistkümne kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ja majandustulemustest ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Henri Laks

Juhatusse liige

Tallinn, 14. veebruar 2023